

新乡高新区双自联动创新示范产业园
收益与融资自求平衡
专项评价报告

和信咨字（2026）第 090075 号



和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所

二〇二六年二月二十八日



目录

专项评价报告	1
一、简称与定义	2
二、方法与限制	2
三、项目概况	3
（一）项目情况	3
（二）项目建设周期	4
（三）投资估算与资金筹措	4
（四）债券资金使用合规性	8
（五）项目主体及运作模式	9
四、应付债券本息情况	10
五、经营现金流分析	11
（一）基本假设条件及依据	11
（二）项目运营收入分析	12
（三）项目运营成本分析	24
（四）净收益分析	26
（五）现金流分析	28
（六）本息覆盖倍数	39
六、总体评价结果	40
七、使用限制	40

新乡高新区双自联动创新示范产业园

收益与融资自求平衡

专项评价报告

和信咨字（2026）第 090075 号

我们接受委托，对新乡高新区双自联动创新示范产业园（以下简称“本项目”）提供了财务评估咨询服务。我们的咨询服务是基于财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）及债券发行管理相关政策文件的要求，了解新乡高新区双自联动创新示范产业园收益与融资自求平衡情况后而实施的。新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局的职责是提供与本次咨询服务相关的一切资料，并保证其真实、准确、完整。我们的责任是根据新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局提供的资料提供咨询服务，并出具财务评估咨询报告。

我们的咨询服务是参照《中国注册会计师执业准则》的相关规定计划和实施的，这些包括询问相关人员、查阅相关资料、分析重要财务数据等。我们相信，我们的工作为出具财务评估咨询报告提供了合理的基础。由于我们咨询服务的范围和程序有别于鉴证工作，因此不发表鉴证意见。我们实施的工作主要是对新乡高新区双自联动创新示范产业园偿债能力情况提供咨询建议，并对其他非财务事项予以适当关注。

本专项咨询仅供本项目申请专项债券本次及后续批次发行使用，不得用作其他任何目的及分发给其他单位或个人。

一、简称与定义

在本报告中，除非根据上下文应另做解释，否则下列简称和术语具有以下含义：

“本报告”	指由和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所于2026年2月28日出具的咨询报告
“本所会计师”或“我们”	指和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所进行本次咨询的工作小组
“资料”	指本所咨询工作小组从新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局或有关部门获取的与咨询相关
“本次发债项目”或“本项目”	指新乡高新区双自联动创新示范产业园

本报告所使用的简称、定义、目录以及各部分的标题仅供查阅方便之用：除非根据上下文应另做解释，所有关于参见某部分的提示均指本报告中的某一部分。

二、方法与限制

（一）本次咨询所采用的基本方法如下：

1. 查阅相关文件、资料与信息；
2. 与项目单位或主管单位人员会面与交谈。

（二）本报告基于下述假设：

1. 所有提交给我们的文件原件均是真实的，所有提交文件的复印件与其原件均是一致的；
2. 所有提交给我们的文件均由相关当事方合法授权、签署和递交；
3. 所有提交给我们文件的签字、印章均是真实的；
4. 所有对我们做出的有关事实的阐述、声明、保证（无论是书面还是口头做出的）均为真实、准确和可靠的；
5. 描述或引用咨询事项时涉及的事实、信息和数据是项目申报单位提供给我们的有效的事实和数据；

6.除特别注明外，财务数据币种为人民币，金额单位为万元；

7.我们会在咨询之后，根据具体情况对某些事项进行跟踪核实和确认，但不保证在咨询之后某些情况不发生变化。

三、项目概况

(一) 项目情况

1.项目位置

本项目建设地点位于新乡市高新区新一街与柳青路西北角，德源路与关堤街东北角。

2.项目参与主体

本项目主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

本项目专项债券申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

表 3-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局
机构性质	行政单位（管委会内设机构）
负责人	张超
机构地址	河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼

新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项券资金的主体要求。

3.建设规模与内容

本项目规划总用地面积 131,086.89 平方米（约合 196.63 亩），总建筑面积约 213,751.00 平方米。地上建筑面积约 207,111.00 平方米，其中研发楼、模组生产车间、综合楼建筑面积 35,910.00 平方米；晶圆厂房、CUB、1#封装厂房、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类厂房

建筑面积 96,058.00 平方米；甲类仓库、固废仓、门卫室建筑面积为 1,544.00 平方米；企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心建筑面积 33,297.00 平方米；智能制造中心建筑面积 22,864.00 平方米；宿舍建筑面积 14,784.00 平方米；接待中心建筑面积 2,654.00 平方米；地下建筑面积 6,640.00 平方米；以及相关配套工程等。

（二）项目建设周期

本项目计划建设周期 48 个月。

（三）投资估算与资金筹措

1. 投资估算

本项目总投资 123,663.83 万元，其中：工程费用 97,481.38 万元，工程其他费用 13,318.47 万元，预备费用 8,863.98 万元，建设期利息 4,000.00 万元。项目投资估算表如下：

表 3-2 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
一	工程费用	57,826.44	22,571.28	4,536.77	12,546.89		97,481.38			
(一)	地上建筑工程	45,828.12	22,118.72		12,546.89		80,493.73			
1	研发楼	4,057.20	1,058.40		1,234.80		6,350.40	m ²	17,640.00	3,600.00
2	模组生产车间	2,079.00	567.00		661.50		3,307.50	m ²	9,450.00	3,500.00
3	综合楼	2,028.60	529.20		617.40		3,175.20	m ²	8,820.00	3,600.00
4	晶圆厂房	4,967.60	11,059.10				16,026.70	m ²	22,580.00	
4.1	建筑工程	4,967.60					4,967.60	m ²	22,580.00	2,200.00
4.2	百级、千级洁净厂房安装及装饰工程（含空调及新风系统）		7,606.30				7,606.30	m ²	5,851.00	13,000.00
4.3	万级洁净厂房安装及装饰工程（含空调及新风系统）		3,452.80				3,452.80	m ²	4,316.00	8,000.00
5	CUB	1,346.40	367.20		183.60		1,897.20	m ²	6,120.00	3,100.00
6	1#封装厂房	3,801.60	1,036.80		1,209.60		6,048.00	m ²	17,280.00	3,500.00
7	2#封装厂房	3,548.16	967.68		1,128.96		5,644.80	m ²	16,128.00	3,500.00
8	3#封装厂房	3,224.10	879.30		1,025.85		5,129.25	m ²	14,655.00	3,500.00
9	4#封装厂房	3,224.10	879.30		1,025.85		5,129.25	m ²	14,655.00	3,500.00
10	丙类厂房	1,020.80	278.40		232.00		1,531.20	m ²	4,640.00	3,300.00
11	甲类仓库	110.00	30.00		25.00		165.00	m ²	500.00	3,300.00

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
12	固废仓	209.88	47.70		47.70		305.28	m ²	954.00	3,200.00
13	门卫	18.90	2.70		2.70		24.30	m ²	90.00	2,700.00
14	智能制造中心	5,030.08	1,371.84		1,600.48		8,002.40	m ²	22,864.00	3,500.00
15	接待中心	583.88	159.24		185.78		928.90	m ²	2,654.00	3,500.00
16	宿舍	3,252.48	887.04		1,034.88		5,174.40	m ²	14,784.00	3,500.00
17	仓储运转中心、企业总部基地、 联合研发工厂、数控加工中心	7,325.34	1,997.82		2,330.79		11,653.95	m ²	33,297.00	3,500.00
(二)	地下建筑工程	2,048.40	452.56	672.77			3,173.73	m ²	6,640.00	
1	人防工程	1,518.00	322.00				1,840.00	m ²	4,600.00	4,000.00
2	污水处理站	530.40	130.56	672.77			1,333.73	m ²	2,040.00	3,240.00
(三)	基础配套设施	9,949.92		3,864.00			13,813.92			
1	电梯			1,380.00			1,380.00	部	46.00	300,000.00
2	道路及硬化工程	1,138.47					1,138.47	m ²	32,527.82	350.00
3	照明、亮化及智能化	641.25					641.25	m ²	213,751.00	30.00
4	供、排水及消防工程	2,778.76					2,778.76	m ²	213,751.00	130.00
5	供电工程（强弱电）	4,275.02					4,275.02	m ²	213,751.00	200.00
6	绿化及景观	786.52					786.52	m ²	26,217.38	300.00
7	围墙	279.90					279.90	m	3,110.00	900.00
8	大门	50.00					50.00	座	2.00	250,000.00
9	充电桩			2,484.00			2,484.00	个	276.00	90,000.00

序号	工程或费用名称	估算金额					合计	主要经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	装饰工程	其他费用		单位	数量	单位价值 (元)
二	工程建设其他费用					13,318.47	13,318.47			
1	土地费用					7,865.20	7,865.20			
2	建设单位管理费					762.88	762.88			
3	建设工程监理费					1,181.38	1,181.38			
4	建设项目前期工作咨询费					30.00	30.00			
5	工程勘察设计费					1,498.44	1,498.44			
6	招标代理服务费					74.79	74.79			
7	工程造价咨询服务费					292.95	292.95			
8	工程保险费					292.44	292.44			
9	场地准备费及临时设施费					974.81	974.81			
10	消防设施及电气安全检测服务费					37.41	37.41			
11	劳动安全卫生评审费					292.44	292.44			
12	水土保持补偿费					15.73	15.73			
三	预备费					8,863.98	8,863.98			
四	建设期利息					4,000.00	4,000.00			
五	总投资	57,826.44	22,571.28	4,536.77	12,546.89	26,182.45	123,663.83			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

2. 资金筹措

表 3-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	合计	占比
财政预算资金	500.00	500.00	15,000.00	32,663.83	48,663.83	39.35%
专项债券资金	1,000.00		30,000.00	44,000.00	75,000.00	60.65%
合计	1,500.00	500.00	45,000.00	76,663.83	123,663.83	100.00%
占比	1.21%	0.40%	36.39%	61.99%	100.00%	

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

3. 项目形成资产内容权属及收支安排情况

本项目建成后形成的资产内容主要包括研发楼、模组生产车间、综合楼建筑面积 35,910.00 平方米，晶圆厂房、CUB、1#封装厂房、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类厂房建筑面积 96,058.00 平方米，甲类仓库、固废仓、门卫室建筑面积为 1,544.00 平方米，企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心建筑面积 33,297.00 平方米，智能制造中心建筑面积 22,864.00 平方米，宿舍建筑面积 14,784.00 平方米，接待中心建筑面积 2,654.00 平方米，以及相关配套工程等。

经预估，项目建成后形成资产价值为 123,663.83 万元，项目资产权益归属于项目单位新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，资产登记在项目单位新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。

本项目债券存续期内预计总收入为 271,816.98 万元，经营成本及相关税费 62,720.27 万元，总收益 209,096.71 万元。

本项目建成后项目上缴财政比例为专项债券还本付息金额除以项目收益总额，即 78.78%。

（四）债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于置换存量债务或

偿债，不得用于支付债务利息，不得用于发放工资、养老金等社保支出、不得用于经常性支出及支付单位运行经费，不得用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产等项目、一般竞争性产业项目等专项债券资金投向禁止领域，本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

（五）项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，主管部门为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局，项目建设及运营单位均为新乡高新产业发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由新乡高新技术产业开发区管理委员会商务局根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

四、应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 75,000.00 万元。其中：

2024 年已发行 1,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第 6-10 年每年的还本日偿还本金的 1%，第 11-20 年每年的还本日偿还本金的 2%，第 21-25 年每年的还本日偿还本金的 5%，第 26-30 年每年的还本日偿还本金的 10%，已兑付本金不再计息。

2026 年计划使用 30,000.00 万元，2027 年计划使用 44,000.00 万元；本次申请使用 30,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 30 年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一期利息。

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 4-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		1,000.00		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第 2 年	1,000.00	-		1,000.00	4.00%	40.00	40.00
第 3 年	1,000.00	30,000.00		31,000.00	4.00%	1,240.00	1,240.00
第 4 年	31,000.00	44,000.00		75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
第 5 年	75,000.00			75,000.00	4.00%	3,000.00	3,000.00
第 6 年	75,000.00		10.00	74,990.00	4.00%	3,000.00	3,010.00
第 7 年	74,990.00		10.00	74,980.00	4.00%	2,999.60	3,009.60
第 8 年	74,980.00		10.00	74,970.00	4.00%	2,999.20	3,009.20
第 9 年	74,970.00		10.00	74,960.00	4.00%	2,998.80	3,008.80
第 10 年	74,960.00		10.00	74,950.00	4.00%	2,998.40	3,008.40
第 11 年	74,950.00		20.00	74,930.00	4.00%	2,998.00	3,018.00
第 12 年	74,930.00		20.00	74,910.00	4.00%	2,997.20	3,017.20
第 13 年	74,910.00		20.00	74,890.00	4.00%	2,996.40	3,016.40
第 14 年	74,890.00		20.00	74,870.00	4.00%	2,995.60	3,015.60
第 15 年	74,870.00		20.00	74,850.00	4.00%	2,994.80	3,014.80

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 16 年	74,850.00		20.00	74,830.00	4.00%	2,994.00	3,014.00
第 17 年	74,830.00		20.00	74,810.00	4.00%	2,993.20	3,013.20
第 18 年	74,810.00		20.00	74,790.00	4.00%	2,992.40	3,012.40
第 19 年	74,790.00		20.00	74,770.00	4.00%	2,991.60	3,011.60
第 20 年	74,770.00		20.00	74,750.00	4.00%	2,990.80	3,010.80
第 21 年	74,750.00		50.00	74,700.00	4.00%	2,990.00	3,040.00
第 22 年	74,700.00		50.00	74,650.00	4.00%	2,988.00	3,038.00
第 23 年	74,650.00		50.00	74,600.00	4.00%	2,986.00	3,036.00
第 24 年	74,600.00		50.00	74,550.00	4.00%	2,984.00	3,034.00
第 25 年	74,550.00		50.00	74,500.00	4.00%	2,982.00	3,032.00
第 26 年	74,500.00		100.00	74,400.00	4.00%	2,980.00	3,080.00
第 27 年	74,400.00		100.00	74,300.00	4.00%	2,976.00	3,076.00
第 28 年	74,300.00		100.00	74,200.00	4.00%	2,972.00	3,072.00
第 29 年	74,200.00		100.00	74,100.00	4.00%	2,968.00	3,068.00
第 30 年	74,100.00		100.00	74,000.00	4.00%	2,964.00	3,064.00
第 31 年	74,000.00		-	74,000.00	4.00%	2,960.00	2,960.00
第 32 年	74,000.00		30,000.00	44,000.00	4.00%	2,960.00	32,960.00
第 33 年	44,000.00		44,000.00	-	4.00%	1,760.00	45,760.00
合计		75,000.00	75,000.00			89,730.00	164,730.00

注：假设各年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

五、经营现金流分析

（一）基本假设条件及依据

- 1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；
- 4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 30 年，建设 48 个月，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 5 年），收益期 29 年。

（二）项目运营收入分析

表 5-1 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	模组生产车间、晶圆厂房、1#封装厂房、丙类仓库、2#封装厂房、3#封装厂房、4#封装厂房、丙类仓库、甲类仓库、固废仓、智能制造中心、企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心	净化厂房仓库出租收入	165,461.01	60.87%
2	研发楼、综合楼、接待中心	办公用房出租收入	40,594.02	14.93
3	宿舍	宿舍用房出租收入	14,981.50	5.52%
4	停车位	停车位收入	9,402.10	3.46%
5	充电桩	充电桩收入	33,247.92	12.23%
6	双自联动创新示范产业园	物业服务收入	8,130.43	2.99%
合计			271,816.98	100.00%

需求分析：

1.行业增长趋势

随着全球数字化转型加速，物联网（IOT）、人工智能（AI）、5G 通信、云计算、大数据、自动驾驶汽车等新兴技术的广泛应用，对高性能、低功耗、小型化半导体产品的需求激增，推动了行业的整体增长。

国际贸易环境变化促使一些国家和地区加速半导体供应链的本地化和多样化，减少对单一市场的依赖，这促进了新兴市场的半导体企业发展，增强了全球供应链的韧性。新乡市作为河南省的重要城市，近年来积极推进产业结构调整和转型升级，对高新技术产业的需求日益增长。

本项目的建设将推动新乡市高新技术产业的发展。

2.目标市场定位

新乡市高新区全区拥有院士工作站 1 家、博士后研发基地 1 家、博士后流动站 4 个、省级研发平台 38 家、市级工程技术研究中心 31 家，河南省创新试点企业 7 家、高新技术企业 86 家。且新乡市有高校 11 所，在校生 19 万人，是中西部地区高校数量较多的非省会城市之一。

项目主要面向半导体产业的上下游企业，包括芯片设计、制造、封装测试等环节的企业，以及相关的研发机构、高校等。项目将依托新乡高新区的产业基础和创新资源，打造具有区域特色的半导体产业集群，吸引国内外优秀企业入驻。

3.市场需求预测

新乡高新区双自联动创新示范产业园的市场需求主要来源于当前半导体产业的快速发展以及新乡市乃至河南省对高新技术产业的需求增长。随着科技的快速发展，半导体市场的需求正呈现出持续增长的趋势。根据权威机构预测，未来几年内，全球半导体市场规模有望继续扩大，增长率将保持在较高水平。除了传统的电子产品领域，半导体在未来还将进一步拓展其应用领域。例如，在医疗领域，半导体技术可以用于制造医疗设备和仪器，提高医疗诊断和治疗水平；在能源领域，半导体可以用于制造智能电网、新能源发电设备等，推动能源转型和可持续发展；在交通领域，半导体可以用于制造自动驾驶汽车、智能交通系统等，提高交通效率和安全性。

新乡高新区为国家级高新区，是“国家创新创业特色载体”“国家火炬计划生物医药特色产业基地”“河南省‘两业’融合试点园区”“河南省制造业高质量发展综合评价试点区”“河南省区域双创基地”“河南省民营经济示范城市试点”。全区拥有各类企业 7900 余家，其中工业企业 930 余家，已形成高端装备制造、生物医药和氢能“2+1”主导产业。

新乡高新区的设立，为所在区域乃至整个中部地区的“专精特新”企业在资金支持、数字化、创新协同、市场拓展方面提供了良好的平台和发展基础。在培育“专精特新”企业时，从企业调研、整体设计、培育库建设、服务平台建设、生态营造等环节入手，挖掘本地中小企业现状特征、发展潜力、发展诉求，有针对性地进行整体发展思路与政策设计、完善梯度培育机制，并匹配要素供给所需公共服务平台，营造良好氛围。

半导体产业作为技术密集型行业，技术更新换代迅速。新乡高新区拥有良好的产业基础和创新资源，为半导体产业园的建设提供了有力支持。同时，新乡市及周边地区对高新技术产业的需求也为项目提供了广阔的市场空间。项目将借助新乡市的区位优势和政策支持，积极引进国内外优秀企业和研发机构，形成具有竞争力的半导体产业集群。

综上所述，新乡高新区双自联动创新示范产业园的市场需求前景广阔，具有较大的增长潜力和市场容量。项目的建设将满足当前半导体产业的快速发展需求，同时推动新乡市高新技术产业的发展和产业结构的转型升级。

运营收入分析：

1.净化厂房仓库出租收入

①数量

本项目新建模组生产车间 9,450.00 平方米，晶圆厂房 22,580.00 平方米，1#封装厂房 17,280.00 平方米，2#封装厂房 16,128.00 平方米，3#封装厂房建筑面积 14,655.00 平方米，4#封装厂房建筑面积 14,655.00 平方米，丙类仓库 4,640.00 平方米，甲类仓库 500.00 平方米，固废仓 954.00 平方米，智能制造中心 22,864.00 平方米，企业总部基地、联合研发工厂、数控加工中心 33,297.00 平方米，可出租建筑面积共计 157,003.00 平方米。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域厂房出租情况如下。

	<p>新乡厂房面积1100，可分割出租出售，手续齐全带房本</p> <p>红旗-新悦城 新乡高新技术创业服务中心2号产业园-新乡市... 可办环评</p> <p>框架结构 全新</p> <p>👤 阎武经</p> <p>高速公路</p>	<p>1100m² 建筑面积</p>	<p>1.12元/m²/天 7000元/月</p>	03-06
	<p>园区厂房，政府孵化企业发展，租金减免，房源有限</p> <p>红旗-红旗周边 新乡高新区火炬园-新乡市红旗区 可办环评</p> <p>钢结构、框架结构 全新</p> <p>👤 单吉娟</p> <p>高速公路 月台 食堂 宿舍</p>	<p>1000m² 建筑面积</p>	<p>1.2元/m²/天 1.98万/月</p>	今天
	<p>政府园区 多项政策扶持 交通便利</p> <p>红旗-宝龙广场 新东创业园-新乡市红旗区 可办环评</p> <p>钢结构 全新</p> <p>👤 郭祥君</p> <p>高速公路 雨棚 月台 食堂</p>	<p>900m² 建筑面积</p>	<p>0.9元/m²/天 2.03万/月</p>	今天
	<p>政府园区直招 多项政策低成本 无中介费</p> <p>红旗-红旗周边 海尔海创智谷-新乡市红旗区 可办环评</p> <p>钢结构 九成新</p> <p>👤 郭祥君</p> <p>高速公路 雨棚 月台 食堂</p>	<p>1000m² 建筑面积</p>	<p>1元/m²/天 2.27万/月</p>	02-24

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	新乡高新技术创业服务中心2号产业园	厂房	1,100.00	33.60
2	新乡高新区火炬园	厂房	1,000.00	36.00
3	新东创业园	厂房	900.00	27.00
4	新乡海尔海创智谷	厂房	1,000.00	30.00
平均值				31.65

项目周边地区厂房平均租赁价格为 31.65 元/m²/月，参考上述项目周边地区厂房平均租赁价格，结合本项目实际情况，暂定本项目厂房租赁价格按 26.00 元/m²/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

2.办公用房出租收入

①数量

本项目新建研发楼 17,640.00 平方米，综合楼 8,820.00 平方米，接待中心 2,654.00 平方米。扣除物业管理用房，可出租面积共计 28,614.00 平方米，满足入驻企业研发办公需求。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域办公用房出租情况如下：



云心科技园平原路商圈全新装修写字楼 智能联合办公 ... 今天

红旗-胖东来 | 云心科技园 | 可容纳9-18工位

纯写字楼 中区(共10层)

郭威 云心科技

55㎡ | 可分割
建筑面积

1.21元/㎡/天
2000元/月

纯写字楼 可注册 免费车位 随时入驻 随时可看



急租宝龙商业区270平，紧邻电梯口高品质装修独立直... 05-28

红旗-宝龙广场 | 星海中心 | 可容纳33-67工位

纯写字楼 低区(共30层)

刘向辉 克达房产

270㎡
建筑面积

1.17元/㎡/天
9500元/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具 随时入驻 随时可看



国宇大厦精装修办公室大小面积都有提供办公家具房租... 今天

卫滨-铁路西 | 国宇大厦 | 可容纳28-56工位

纯写字楼 高区(共13层)

郭威 云心科技

170㎡ | 可分割
建筑面积

1.18元/㎡/天
6000元/月

纯写字楼 新房 可注册 办公家具 免费车位 随时入驻 随时可看



房东直租 宝龙大学城写字楼 跨境大厦 21格式 112平 1小时前

红旗-宝龙广场 | 互联网大厦 | 可容纳12-24工位

纯写字楼 低区(共40层)

王源西 冠皓房产

95㎡ | 可分割
建筑面积

1.23元/㎡/天
3500元/月

免租1个月 纯写字楼 新房 可注册 随时入驻 随时可看

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	新乡市云心科技园	办公	55.00	36.30
2	新乡市星海中心	办公	270.00	35.10
3	新乡市国宇大厦	办公	170.00	35.40
4	新乡市互联网大厦	办公	95.00	36.90
平均值				35.93

综上所述，项目周边地区办公用房平均租赁价格为 35.93 元/m²/月，基于谨慎性原则，本项目办公研发等配套用房租赁价格按 35.00 元/m²/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

3.宿舍用房出租收入

①数量

宿舍用房属于生活用房，本项目可用于出租的宿舍建筑面积共计 14,784.00 平方米。

②价格

通过 58 同城查询项目周边区域生活用房出租情况如下：

	整租 宝龙钻石公寓精装一室现每月只需1100 1室 38㎡ 市政府 宝龙钻石公寓 来自经纪人: 谢慈娇	10-29	1100元/月
	整租 金谷阳光地带电梯2楼LOFT东西齐全拎包入住精装修 1室 47㎡ 新悦城 金谷阳光地带 来自经纪人: 安家地产 周瑞旗	12-04	1500元/月
	整租 万达旁 双气 海德壹号 南户 双面采光 1室 53.00㎡ 万达广场 中建海德壹号 来自经纪人: 张伟	11-15	1350元/月

序号	位置	类型	面积 (m ²)	租赁价格 (元/m ² /月)
1	新乡市宝龙钻石公寓	生活用房	38.00	28.95
2	新乡市新悦城金谷阳光地带	生活用房	47.00	31.91
3	新乡市中建海德壹号	生活用房	53.00	25.47
平均值				28.78

项目周边地区生活用房平均租赁价格为 28.78 元/m²/月，参考上述项目周边地区生活用房平均租赁价格，结合本项目实际情况，本项目宿舍用房租赁价格按 25.00 元/m²/月进行测算。考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

4.停车位收入

①数量

本项目根据产业园区整体规划，新建停车位共计 643 个，满足园区往来车辆的停车需求。

②价格

根据《河南省机动车停放服务收费管理实施细则》《河南省定价目录》（豫发改价调〔2018〕530号）、《新乡市机动车停放服务收费管理实施细则》（新发改收费〔2017〕549号），按照停车设施的性质和特点，机动车停放服务收费分别实行政府定价、政府指导价和市场调节价。

根据网络查询《关于凤泉区凤凰山森林公园朝阳停车场停车收费标准的通知》（新发改收费〔2021〕69号）、《关于新乡高铁站公交公司停车场停车收费标准的通知》（新发改收费〔2021〕70号）、《关于新乡市体育中心机动车停放服务标准的通知》（新发改收费〔2022〕323号）等文件，新乡市部分停车场收费情况如下：

序号	停车场名称	收费标准
1	新乡市凤泉区朝阳停车场	小型机动车停车前 30 分钟免费，超过 30 分钟后计次收费，小型车辆 5.00 元/次、中型车辆 8.00 元/次、大型车辆 10.00 元/次，停车超过 24 小时的按上述标准重新计费
2	新乡高铁站公交公司停车场	前 30 分钟免费，4 小时以内 5.00 元/车/次，以后每小时加收 1.00 元
3	新乡体育中心停车场	30 分钟内（含 30 分钟）免费；超过 30 分钟至 4 小时（含 4 小时）按每辆 3 元收费；在 4 小时以上，每超出两小时，在 4 小时收费基础上累计加收 1 元

依据上述分析，结合本项目实际情况，本项目停车位收费暂定为 12.00 元/个/天。考虑物价上涨因素，本项目运营期内每三年单个停车

位收费增长 1.00 元/天；考虑节假日等因素的影响，全年按照 330 天运营时间进行测算。

③负荷率

随着新乡市国民经济和社会的快速发展，居民收入的不断提高，汽车已成为现阶段新乡市居民的消费热点之一。近年来，新乡市汽车保有量也呈快速增长态势，快速增长的小汽车和社会经济活动日益频繁，停车供应与需求分布不均衡。

本项目建成后，随着进驻企业的增加，产品的原材料及成品需要大型车辆进行运输，同时外来车辆进入园区办理事务需要停车位进行停车。基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85%测算，第四年及以后年度按 95%测算。

5.充电桩收入

①数量

本项目规划配置 276 台双枪快充充电桩，设备额定总功率为 120kW，单枪充电功率为 60kW；基于双枪设计的配置特性，项目充电枪终端数量按 $276 \times 2 = 552$ 个计算。

②价格

根据国家发展改革委《关于电动汽车用电价格政策有关问题的通知》（发改价格〔2014〕1668 号），充电桩收入主要由电费和服务费组成，本项目在计算时不考虑电费成本和电费收入，只计算服务费。

通过车主指南网查询新乡市部分充电桩服务费收费价格如下：

河南省新乡市牧野区中同路新乡供电公司检修公司
停车场充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 6个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市牧野区中同路石榴园大药房有限公司东100米

河南省新乡市牧野区宏力大道新乡供电公司北院大
门东停车场充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市牧野区宏力大道168号京广铁路地下通道东

河南省新乡市红旗区科隆大道新乡供电公司停车场
充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 6个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市红旗区科隆大道与牧野大道交叉口东100米

河南省新乡市凤泉区府路潞王供电营业厅停车场
充电站

充电桩数: 快充: 0个, 慢充: 4个
充电费: 按峰谷电价执行
服务费: 0.8元/度
支付方式: 国网充电卡/e充电APP
详细地址: 河南省新乡市凤泉区府路155号文化广场对面

序号	地点	服务费
1	新乡市牧野区中同路新乡供电公司检修公司停车场充电站	0.80 元/kWh
2	新乡市牧野区宏力大道新乡供电公司北院大门东停车场充电站	0.80 元/kWh
3	新乡市红旗区科隆大道新乡供电公司停车场充电站	0.80 元/kWh
4	新乡市凤泉区府路潞王供电营业厅停车场充电站	0.80 元/kWh

综上所述, 结合本项目实际情况, 暂定本项目充电服务费为 0.60 元/kWh, 单个充电桩每天按照使用 3 小时计算, 运营期内充电服务费暂不考虑增长; 考虑节假日等因素的影响, 全年按照 330 天运营时间进行计算。

③ 负荷率

截至 2022 年 3 月底, 全国新能源汽车保有量达 891.50 万辆, 占汽车总量的 2.90%。其中纯电动汽车保有量 724.50 万辆, 占新能源汽车总量的 81.27%。2022 年 1-3 月全国新注册新能源汽车 111 万辆, 其中 90%均为纯电动汽车, 2022 年第一季度纯电动汽车销售量是 2021 年第一季度销售量的 188.49%, 根据中国汽车工业协会预测, 今后 5 至 8 年, 我国将有大量国IV标准及以下的在用车辆逐步面临淘汰替换, 给新能源汽车市场带来较大的发展空间。未来 5 年我国电动汽车产销复合增速预计将至少保持在 40%以上, 且 2021 年全国新注册登记新能源汽车与 2020 年相比增长 151.61%。由此可见随着未来国内电动汽车的

大量增加，对充电桩的需求也相当迫切。

基于谨慎性原则，暂定本项目运营期第一年负荷率为 40%，每年增长 5%，最高增长至 60%。

6.物业服务收入

①数量

本项目物业服务收入主要为运营期内对租赁建筑提供的物业服务收取费用，项目可出租建筑面积共计 20,0401.00 平方米，即可收取物业服务费面积为 20,0401.00 平方米。

②价格

参考新乡 365 淘宝网站新乡市物业管理费收费价格如下：

序号	楼盘名称	均价（元/㎡）	物业费（元/㎡）
1	新乡宝龙世家	6500	1.4
2	美好城	高层 5000 洋房 6500	1.25
3	开元华都	复式 6900 公寓 7300	住宅 1.8 商业 3
4	百福蓝葆湾	4400	1.28
5	晖祥江山	住宅 4500 商业 6500起	住宅 1.18 商业 1.6
6	新美城上领地	3850	高层 1.05
7	润华金地广场	4900	Loft 1.5
8	润田金域蓝湾	4600	1.17
9	建业壹号城邦	6000	1.28（一、二期） 1.6（三、四期）
10	建业联盟新城	5000-5500	别墅 1.8 洋房 1.28
11	宏明鼎业花园	4400	1
12	盛大凯旋城	顶层 5600 平层 5800	1.2
13	诚城三英里	高层 4700 小高层 5000	高层 1.3
14	诚城常青藤	5800	1.3
15	绿茵河畔	洋房 3500 别墅 4500	1层 0.4 2-6层 0.7 7-11层 0.9

16	中波褐石公园	7800	1.32
17	松江帕提欧	6500-7000	住宅 1.05 商业 1.48
18	水木兰亭	4700	1.25
19	华天公馆	5800	住宅 1.2 商业 2
20	万嘉尚都国际	4900	1.25
21	新乡正商城	5100-5600	住宅 1.3 商业 2.5
22	长顺家园	4500左右	1.2
23	林溪湾	小户型 5300 大户型 5000	1.2
24	伟业中央公园	7000	住宅 1.2 商业 1.6
25	大景城	商铺1.2万-2万	住宅 1.2 商业 1.5
26	忆通未来城	5750	住宅 1.25 商业 1.63
27	上海公馆	6200	1.26
28	深业世纪新城	4950	1.48
29	亿源和谐城	6000	1
30	隆基新道城	5000	1.2
31	豫峰朗庭	5800	1.2
32	信跃盛世家园	4100	1.1
33	雍宁华府	3800	高层 1.18 多层 0.45
34	万汇金宸国际	7200	1.2
35	豫飞金色城邦	4300	1.2
36	新科状元城	4800	1.2
37	明大拉斐国际	住宅 5500起	住宅 1.28 商业 2
38	星海传说	4300	1.2

参考新乡优房网站新乡市物业管理费收费价格如下：

项目名称	400电话	物业公司	物业费
央棠	400-0373-011转1001	康桥物业	待定
忆通·壹公馆	400-0373-011转1083	河南忆通服务有限公司	1.95元
中梁·新乐府	400-0373-011转1164	中梁物业	待定
理想国·北金	400-0373-011转1159	喜之园物业	待定
忆通·未来城	400-0373-011转1017	河南忆通物业服务服务有限公司	1.25元
鑫淦龙禧	400-0373-011转1086	新乡市鸿宸物业管理有限公司	1.58元
宏铭时代华庭	400-0373-011转1020	爱佳物业	0.98元
长德大象城	400-0373-011转1031	辰象物业	1.8元
万嘉·尚都国际	400-0373-011转1096	万嘉物业	1.20元
盛世新城	400-0373-011转1039	润泽物业	洋房1.28元；高层1.2元
北辰悦府	400-0373-011转1097	鼎新物业	1.25元
润田金城蓝湾	400-0373-011转1053	万家灯火物业	1.17元
绿茵河畔	400-0373-011转1062	惠发物业	1.2元
万汇国际广场	400-0373-011转1071	德林物业	住宅1.2元；商铺待定

诚城凤凰谷	400-0373-011转1072	诚城物业	待定
宇信·凯旋公馆	400-0373-011转1080	宇信物业	1.85元
润华·翡翠山	400-0373-011转1012	格瑞斯物业	高层预计在1.5元
孟电·观澜壹号	400-0373-011转1021	自持物业	1元
诚城·三英里	400-0373-011转1024	诚城物业	高层1.3元；洋房2元
建业·春天里	400-0373-011转1034	河南建业物业管理有限公司	1.96元
靖业·云溪九里	400-0373-011转1037	家弘物业	待定
东湖湾	400-0373-011转1038	顺之康物业	待定
建业·联盟新城四期	400-0373-011转1073	河南建业物业管理有限公司	1.98元
天宝华庭	400-0373-011转1154	宝华物业	高层1.25元；中式庭院1.7元
新乡碧桂园	400-0373-011转1084	碧桂园物业管理有限公司	待定
润华·翡翠国际II	400-0373-011转1003	格瑞斯物业	待定
亿通·壹世界	400-0373-011转1006	河南亿通服务有限公司	1.3元
新乡正商金城世家	400-0373-011转1007	正商物业	1.95元
松江柏提欧	400-0373-011转1008	德弘基物业	住宅1.05元；商铺1.48元
兰亭大厦	400-0373-011转1010	珠海东启物业	2元
润华金地广场	400-0373-011转1015	格瑞斯物业	写字楼2.5元；公寓2元
新乡宝龙广场	400-0373-011转1023	宝龙物业	住宅1.4元；公寓2.6元
星海国际	400-0373-011转1026	星海物业	1.58元
万汇金宸国际	400-0373-011转1029	德麟物业	1.2元
新乡正商城	400-0373-011转1030	正商物业	1.3元
龙湖景庭	400-0373-011转1042	华中物业	1.28元

参考新乡市周边产业区办公楼物业费收费情况，具体价格如下：

序号	地点	收费标准（元/m ² /月）
1	亿通壹公馆	1.95
2	新乡正商进金城世家	1.95
3	星海国际	1.58
平均值		1.82

参考新乡市周边产业园区厂房物业费收费情况，具体价格如下：

序号	地点	收费标准（元/m ² /月）
1	新乡中德产业园	1.20
2	新乡高新区火炬园	1.00
3	万华生科城	1.60
平均值		1.27

基于上述价格参考案例，结合本项目实际情况，基于谨慎性原则，暂定本项目物业服务管理收费标准统一为 1.00 元/m²/月，同时考虑物价上涨因素，收费价格每三年增长 5%。

③ 负荷率

基于谨慎性原则，本项目运营期前三年负荷率分别按 65%、75%、85% 测算，第四年及以后年度按 95% 测算。

（三）项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

1. 燃料及动力费

本项目建成后主要用于出租，能源消耗由租赁方自己承担，项目单位不另外补助或收取费用；本项目仅考虑工作人员及公共区域水、电消耗，根据可行性研究报告，本项目年用电量 92.85 万 kWh，年用水量 0.79 万 m³。

电费价格参考《河南省发展和改革委员会关于我省降低工商业及其他用户单一制电价的通知》（豫发改价管〔2018〕646 号），按照 0.70 元/度进行测算；水费价格参考新乡市场价格，按 3.75 元/m³ 测算。考虑物价上涨因素，本项目燃料及动力费按每年增长 2% 进行测算。

2. 工资及福利费

本项目建成后，本项目计划人员定额 30 人，其中管理人员 5 人，后勤服务人员 25 人。参考当地平均工资水平，本项目管理人员平均工资福利费暂按 6.00 万元/人/年测算，后勤服务人员平均工资福利费暂按 5.00 万元/人/年测算；考虑物价上涨因素，工资及福利费按每年增加 2% 进行测算。

3. 运营维护修理费

本项目为日常运营修理维护及固定资产大修等相关费用，运营期第一年按照折旧摊销的 3% 测算，后续每年增长 2%。

4.管理及其他费用

管理及其他费用是指在项目运营期内日常经营管理活动发生的其他费用，该费用按照年工资福利费的10%测算，运营期内随着工资福利费的增长而增长。

5.设备重置费用

依据可行性研究报告，本项目设备购置投资约4,536.77万元。计取重置成本时不考虑重置项目更新换代导致的价格贬值及材料价格上涨等不可预计因素。基于谨慎性原则，本项目在债券整体存续期第17年至第20年分别计取1,150.00万元的设备重置费用，共计4,600.00万元。

6.税费

本项目涉及税种主要有增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加和企业所得税。税率依据《中华人民共和国增值税法》《中华人民共和国增值税法实施条例》《中华人民共和国城市维护建设税法》《征收教育费附加的暂行规定》和《中华人民共和国企业所得税法》计取，本项目增值税进项税水费按9%测算，电费、运营维护修理费和设备重置费用按13%测算，管理及其他费用按6%测算；增值税销项税租赁收入和停车位收入按9%测算，物业服务收入按6%测算，充电桩收入按13%测算；附加税税率12%，房产税税率12%；企业所得税按25%测算，同时考虑固定资产折旧和债券利息的税前扣除。

表 5-2 项目税费测算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	增值税	11,667.69									
	销项税	23,312.22	464.25	533.06	601.87	698.66	709.98	709.98	739.31	739.31	739.31
	建设期进项（按负数列示）	-10,210.77	-10,210.77								
	运营期进项（按负数列示）	-1,433.76	-23.32	-23.78	-24.26	-24.74	-25.24	-25.74	-26.26	-26.79	-27.32
2	附加税	1,400.13									
3	房产税	24,334.33	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	754.65	754.65	754.65
	折旧	123,663.83	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	85,410.00	3,000.00	3,000.00	2,999.60	2,999.20	2,998.80	2,998.40	2,998.00	2,997.20	2,996.40
	利润总额	18,195.25	-2,736.71	-2,013.82	-1,290.70	-259.51	-168.52	-176.05	139.09	131.64	124.03
4	所得税	6,504.68							34.77	32.91	31.01
5	税费合计	43,906.83	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	789.42	787.56	785.66

（续表）

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
1	增值税							313.80	803.88	803.24	837.79
	销项税	770.01	770.01	770.01	802.25	802.25	802.25	835.89	835.89	835.89	871.09
	建设期进项（按负数列示）										

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	运营期进项（按负数列示）	-27.87	-28.42	-28.99	-161.87	-162.47	-163.07	-163.69	-32.01	-32.65	-33.30
2	附加税							37.66	96.47	96.39	100.53
3	房产税	792.32	792.32	792.32	832.06	832.06	832.06	873.66	873.66	873.66	917.34
	折旧	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	2,995.60	2,994.80	2,994.00	2,993.20	2,992.40	2,991.60	2,990.80	2,990.00	2,988.00	2,986.00
	利润总额	454.62	446.67	438.54	-364.71	-373.21	-381.89	-58.28	1,023.85	1,015.88	1,390.47
4	所得税	113.66	111.67	109.64					255.96	253.97	347.62
5	税费合计	905.98	903.99	901.96	832.06	832.06	832.06	1,225.12	2,029.97	2,027.26	2,203.28

（续表）

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1	增值税	837.12	836.44	872.70	871.99	871.27	909.22	908.47	907.71	947.43	946.63
	销项税	871.09	871.09	908.04	908.04	908.04	946.73	946.73	946.73	987.23	987.23
	建设期进项（按负数列示）										
	运营期进项（按负数列示）	-33.97	-34.65	-35.34	-36.05	-36.77	-37.51	-38.26	-39.02	-39.80	-40.60
2	附加税	100.45	100.37	104.72	104.64	104.55	109.11	109.02	108.93	113.69	113.60
3	房产税	917.34	917.34	963.19	963.19	963.19	1,011.35	1,011.35	1,011.35	1,061.91	1,061.91
	折旧	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27	4264.27
	债券利息	2,984.00	2,982.00	2,980.00	2,976.00	2,972.00	2,968.00	2,964.00	2,960.00	2,960.00	1,760.00
	利润总额	1,382.09	1,373.49	1,766.95	1,759.92	1,752.68	2,166.01	2,158.30	2,150.36	2,578.24	3,765.82

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
4	所得税	345.52	343.37	441.74	439.98	438.17	541.50	539.58	537.59	644.56	941.46
5	税费合计	2,200.43	2,197.52	2,382.35	2,379.80	2,377.18	2,571.18	2,568.42	2,565.58	2,767.59	3,063.60

(四) 净收益分析

本项目运营收益为经营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益。如下表：

表 5-3 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	营业收入	271,816.98	5,362.22	6,164.48	6,966.73	8,111.40	8,209.77	8,209.77	8,568.65	8,568.65	8,568.65
1	净化厂房仓库出租收入	165,461.01	3,184.02	3,673.87	4,163.72	4,886.25	4,886.25	4,886.25	5,131.45	5,131.45	5,131.45
	面积 (m ²)		157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格 (元/m ² /月)		26.00	26.00	26.00	27.30	27.30	27.30	28.67	28.67	28.67
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	40,594.02	781.16	901.34	1,021.52	1,198.78	1,198.78	1,198.78	1,258.80	1,258.80	1,258.80
	面积 (m ²)		28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格 (元/m ² /月)		35.00	35.00	35.00	36.75	36.75	36.75	38.59	38.59	38.59
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
3	宿舍用房出租收入	14,981.50	288.29	332.64	376.99	442.41	442.41	442.41	464.49	464.49	464.49
	面积 (m ²)		14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格 (元/m ² /月)		25.00	25.00	25.00	26.25	26.25	26.25	27.56	27.56	27.56
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	9,402.10	165.51	190.97	216.43	262.05	262.05	262.05	282.21	282.21	282.21
	数量 (个)		643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格 (元/个/天)		12.00	12.00	12.00	13.00	13.00	13.00	14.00	14.00	14.00
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率		65%	75%	85%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	33,247.92	786.93	885.30	983.66	1082.03	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量 (个) (双枪)		552	552	552	552	552	552	552	552	552
	价格 (元/kWh)		0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率 (kW)		60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间		3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数		330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率		40%	45%	50%	55%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	8,130.43	156.31	180.36	204.41	239.88	239.88	239.88	251.30	251.30	251.30
	面积 (m ²)		200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00

序号	项目	合计	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
	价格 (元/m ² /月)		1.00	1.00	1.00	1.05	1.05	1.05	1.10	1.10	1.10
	月数		12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率		65.00%	75.00%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	62,720.27	834.66	914.03	993.56	1,107.44	1,115.22	1,123.15	1,202.06	1,208.45	1,214.96
1	燃料动力费	2,636.27	67.96	69.32	70.71	72.12	73.56	75.03	76.54	78.07	79.63
1.1	水费	114.87	2.96	3.02	3.08	3.14	3.20	3.26	3.33	3.40	3.47
1.2	电费	2,521.40	65.00	66.30	67.63	68.98	70.36	71.77	73.21	74.67	76.16
2	工资及福利费	6,012.79	155.00	158.10	161.26	164.49	167.78	171.14	174.56	178.05	181.61
3	运营维护修理费	4,963.10	127.93	130.49	133.10	135.76	138.48	141.25	144.08	146.96	149.90
4	管理及其他费用	601.28	15.50	15.81	16.13	16.45	16.78	17.11	17.46	17.81	18.16
5	设备重置费用	4,600.00									
6	税费	43,906.83	468.27	540.31	612.36	718.62	718.62	718.62	789.42	787.56	785.66
三	净收益	209,096.71	4,527.56	5,250.45	5,973.17	7,003.96	7,094.55	7,086.62	7,366.59	7,360.20	7,353.69

(续表)

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
一	营业收入	8,944.69	8,944.69	8,944.69	9,339.49	9,339.49	9,339.49	9,751.24	9,751.24	9,751.24	10,181.91
1	净化厂房仓库出租收入	5,387.40	5,387.40	5,387.40	5,657.67	5,657.67	5,657.67	5,940.46	5,940.46	5,940.46	6,237.57
	面积 (m ²)	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格 (元/m ² /月)	30.10	30.10	30.10	31.61	31.61	31.61	33.19	33.19	33.19	34.85

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	1,321.76	1,321.76	1,321.76	1,387.98	1,387.98	1,387.98	1,457.46	1,457.46	1,457.46	1,530.20
	面积 (m ²)	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格 (元/m ² /月)	40.52	40.52	40.52	42.55	42.55	42.55	44.68	44.68	44.68	46.91
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	宿舍用房出租收入	487.75	487.75	487.75	512.19	512.19	512.19	537.80	537.80	537.80	564.77
	面积 (m ²)	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格 (元/m ² /月)	28.94	28.94	28.94	30.39	30.39	30.39	31.91	31.91	31.91	33.51
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
4	停车位收入	302.37	302.37	302.37	322.53	322.53	322.53	342.69	342.69	342.69	362.84
	数量 (个)	643	643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格 (元/个/天)	15.00	15.00	15.00	16.00	16.00	16.00	17.00	17.00	17.00	18.00
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量 (个) (双枪)	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
	价格 (元/kWh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率 (kW)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	265.01	265.01	265.01	278.72	278.72	278.72	292.43	292.43	292.43	306.13
	面积 (m ²)	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00
	价格 (元/m ² /月)	1.16	1.16	1.16	1.22	1.22	1.22	1.28	1.28	1.28	1.34
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	1,343.86	1,350.62	1,357.52	2,446.73	2,456.03	2,465.51	2,868.25	2,532.96	2,540.30	2,726.58
1	燃料动力费	81.22	82.84	84.49	86.18	87.91	89.67	91.47	93.30	95.16	97.06
1.1	水费	3.54	3.61	3.68	3.75	3.83	3.91	3.99	4.07	4.15	4.23
1.2	电费	77.68	79.23	80.81	82.43	84.08	85.76	87.48	89.23	91.01	92.83
2	工资及福利费	185.24	188.94	192.72	196.57	200.50	204.51	208.60	212.77	217.03	221.37
3	运营维护修理费	152.90	155.96	159.08	162.26	165.51	168.82	172.20	175.64	179.15	182.73
4	管理及其他费用	18.52	18.89	19.27	19.66	20.05	20.45	20.86	21.28	21.70	22.14
5	设备重置费用				1,150.00	1,150.00	1,150.00	1,150.00			
6	税费	905.98	903.99	901.96	832.06	832.06	832.06	1,225.12	2,029.97	2,027.26	2,203.28

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
三	净收益	7,600.83	7,594.07	7,587.17	6,892.76	6,883.46	6,873.98	6,882.99	7,218.28	7,210.94	7,455.33

(续表)

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	营业收入	10,181.91	10,181.91	10,634.46	10,634.46	10,634.46	11,108.07	11,108.07	11,108.07	11,603.54	11,603.54
1	净化厂房仓库出租收入	6,237.57	6,237.57	6,549.00	6,549.00	6,549.00	6,876.54	6,876.54	6,876.54	7,220.19	7,220.19
	面积 (m ²)	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00	157,003.00
	价格 (元/m ² /月)	34.85	34.85	36.59	36.59	36.59	38.42	38.42	38.42	40.34	40.34
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
2	办公用房出租收入	1,530.20	1,530.20	1,606.86	1,606.86	1,606.86	1,687.10	1,687.10	1,687.10	1,771.59	1,771.59
	面积 (m ²)	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00	28,614.00
	价格 (元/m ² /月)	46.91	46.91	49.26	49.26	49.26	51.72	51.72	51.72	54.31	54.31
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
3	宿舍用房出租收入	564.77	564.77	593.08	593.08	593.08	622.75	622.75	622.75	653.93	653.93
	面积 (m ²)	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00	14,784.00
	价格 (元/m ² /月)	33.51	33.51	35.19	35.19	35.19	36.95	36.95	36.95	38.80	38.80
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
4	停车位收入	362.84	362.84	383.00	383.00	383.00	403.16	403.16	403.16	423.32	423.32
	数量 (个)	643	643	643	643	643	643	643	643	643	643
	价格 (元/个/天)	18.00	18.00	19.00	19.00	19.00	20.00	20.00	20.00	21.00	21.00
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
5	充电桩收入	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40	1180.40
	数量 (个) (双枪)	552	552	552	552	552	552	552	552	552	552
	价格 (元/kWh)	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	功率 (kW)	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	每天充电时间	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	天数	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
	负荷率	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
6	物业管理服务收入	306.13	306.13	322.12	322.12	322.12	338.12	338.12	338.12	354.11	354.11
	面积 (m ²)	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00	200,401.00
	价格 (元/m ² /月)	1.34	1.34	1.41	1.41	1.41	1.48	1.48	1.48	1.55	1.55
	月数	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	负荷率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
二	成本支出	2,734.19	2,741.96	2,937.68	2,946.24	2,954.95	3,160.51	3,169.55	3,178.74	3,393.02	3,701.54
1	燃料动力费	99.00	100.98	103.00	105.06	107.16	109.30	111.49	113.72	116.00	118.32

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
1.1	水费	4.31	4.40	4.49	4.58	4.67	4.76	4.86	4.96	5.06	5.16
1.2	电费	94.69	96.58	98.51	100.48	102.49	104.54	106.63	108.76	110.94	113.16
2	工资及福利费	225.80	230.32	234.93	239.63	244.42	249.31	254.30	259.39	264.58	269.87
3	运营维护修理费	186.38	190.11	193.91	197.79	201.75	205.79	209.91	214.11	218.39	222.76
4	管理及其他费用	22.58	23.03	23.49	23.96	24.44	24.93	25.43	25.94	26.46	26.99
5	设备重置费用										
6	税费	2,200.43	2,197.52	2,382.35	2,379.80	2,377.18	2,571.18	2,568.42	2,565.58	2,767.59	3,063.60
三	净收益	7,447.72	7,439.95	7,696.78	7,688.22	7,679.51	7,947.56	7,938.52	7,929.33	8,210.52	7,902.00

（五）现金流分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

表 5-4 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
一	经营活动产生的现金											
1	经营活动收入	271,816.98		5,362.22	6,164.48	6,966.73	8,111.40	8,209.77	8,209.77	8,568.65	8,568.65	8,568.65
2	经营活动支出（含税费）	62,720.27		834.66	914.03	993.56	1,107.44	1,115.22	1,123.15	1,202.06	1,208.45	1,214.96
	经营活动产生的现金净额	209,096.71		4,527.56	5,250.45	5,973.17	7,003.96	7,094.55	7,086.62	7,366.59	7,360.20	7,353.69
二	投资活动产生的现金											

序号	项目	合计	建设期	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
1	建设成本支出(含建设期利息)	123,663.83	123,663.83									
	投资活动产生的现金净额	-123,663.83	-123,663.83									
三	融资活动产生的现金											
1	财政资金	48,663.83	48,663.83									
2	债券资金	75,000.00	75,000.00									
3	偿还债券本金	75,000.00			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	20.00	20.00	20.00
4	支付运营期债券利息	85,410.00		3,000.00	3,000.00	2,999.60	2,999.20	2,998.80	2,998.40	2,998.00	2,997.20	2,996.40
	融资活动产生的现金净额	-36,746.17	123,663.83	-3,000.00	-3,010.00	-3,009.60	-3,009.20	-3,008.80	-3,008.40	-3,018.00	-3,017.20	-3,016.40
四	净现金流量	48,686.71	-	1,527.56	2,240.45	2,963.57	3,994.76	4,085.75	4,078.22	4,348.59	4,343.00	4,337.29
五	累计现金流量	48,686.71	-	1,527.56	3,768.01	6,731.58	10,726.34	14,812.09	18,890.31	23,238.90	27,581.90	31,919.19

(续表)

序号	项目	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年	第21年	第22年	第23年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	8,944.69	8,944.69	8,944.69	9,339.49	9,339.49	9,339.49	9,751.24	9,751.24	9,751.24	10,181.91
2	经营活动支出(含税费)	1,343.86	1,350.62	1,357.52	2,446.73	2,456.03	2,465.51	2,868.25	2,532.96	2,540.30	2,726.58
	经营活动产生的现金净额	7,600.83	7,594.07	7,587.17	6,892.76	6,883.46	6,873.98	6,882.99	7,218.28	7,210.94	7,455.33
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										

序号	项目	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	第 20 年	第 21 年	第 22 年	第 23 年
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										
2	债券资金										
3	偿还债券本金	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	50.00	50.00	50.00
4	支付运营期债券利息	2,995.60	2,994.80	2,994.00	2,993.20	2,992.40	2,991.60	2,990.80	2,990.00	2,988.00	2,986.00
	融资活动产生的现金净额	-3,015.60	-3,014.80	-3,014.00	-3,013.20	-3,012.40	-3,011.60	-3,010.80	-3,040.00	-3,038.00	-3,036.00
四	净现金流量	4,585.23	4,579.27	4,573.17	3,879.56	3,871.06	3,862.38	3,872.19	4,178.28	4,172.94	4,419.33
五	累计现金流量	36,504.42	41,083.69	45,656.86	49,536.42	53,407.48	57,269.86	61,142.05	65,320.33	69,493.27	73,912.60

(续表)

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	10,181.91	10,181.91	10,634.46	10,634.46	10,634.46	11,108.07	11,108.07	11,108.07	11,603.54	11,603.54
2	经营活动支出(含税费)	2,734.19	2,741.96	2,937.68	2,946.24	2,954.95	3,160.51	3,169.55	3,178.74	3,393.02	3,701.54
	经营活动产生的现金净额	7,447.72	7,439.95	7,696.78	7,688.22	7,679.51	7,947.56	7,938.52	7,929.33	8,210.52	7,902.00
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出(含建设期利息)										
	投资活动产生的现金净额										
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金										

序号	项目	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年	第 31 年	第 32 年	第 33 年
2	债券资金										
3	偿还债券本金	50.00	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	30,000.00	44,000.00
4	支付运营期债券利息	2,984.00	2,982.00	2,980.00	2,976.00	2,972.00	2,968.00	2,964.00	2,960.00	2,960.00	1,760.00
	融资活动产生的现金净额	-3,034.00	-3,032.00	-3,080.00	-3,076.00	-3,072.00	-3,068.00	-3,064.00	-2,960.00	-32,960.00	-45,760.00
四	净现金流量	4,413.72	4,407.95	4,616.78	4,612.22	4,607.51	4,879.56	4,874.52	4,969.33	-24,749.48	-37,858.00
五	累计现金流量	78,326.32	82,734.27	87,351.05	91,963.27	96,570.78	101,450.34	106,324.86	111,294.19	86,544.71	48,686.71

（六）本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		40.00	40.00	
第 2 年		40.00	40.00	
第 3 年		1,240.00	1,240.00	
第 4 年		3,000.00	3,000.00	
第 5 年		3,000.00	3,000.00	4,527.56
第 6 年	10.00	3,000.00	3,010.00	5,250.45
第 7 年	10.00	2,999.60	3,009.60	5,973.17
第 8 年	10.00	2,999.20	3,009.20	7,003.96
第 9 年	10.00	2,998.80	3,008.80	7,094.55
第 10 年	10.00	2,998.40	3,008.40	7,086.62
第 11 年	20.00	2,998.00	3,018.00	7,366.59
第 12 年	20.00	2,997.20	3,017.20	7,360.20
第 13 年	20.00	2,996.40	3,016.40	7,353.69
第 14 年	20.00	2,995.60	3,015.60	7,600.83
第 15 年	20.00	2,994.80	3,014.80	7,594.07
第 16 年	20.00	2,994.00	3,014.00	7,587.17
第 17 年	20.00	2,993.20	3,013.20	6,892.76
第 18 年	20.00	2,992.40	3,012.40	6,883.46
第 19 年	20.00	2,991.60	3,011.60	6,873.98
第 20 年	20.00	2,990.80	3,010.80	6,882.99
第 21 年	50.00	2,990.00	3,040.00	7,218.28
第 22 年	50.00	2,988.00	3,038.00	7,210.94
第 23 年	50.00	2,986.00	3,036.00	7,455.33
第 24 年	50.00	2,984.00	3,034.00	7,447.72

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 25 年	50.00	2,982.00	3,032.00	7,439.95
第 26 年	100.00	2,980.00	3,080.00	7,696.78
第 27 年	100.00	2,976.00	3,076.00	7,688.22
第 28 年	100.00	2,972.00	3,072.00	7,679.51
第 29 年	100.00	2,968.00	3,068.00	7,947.56
第 30 年	100.00	2,964.00	3,064.00	7,938.52
第 31 年	-	2,960.00	2,960.00	7,929.33
第 32 年	30,000.00	2,960.00	32,960.00	8,210.52
第 33 年	44,000.00	1,760.00	45,760.00	7,902.00
合计	75,000.00	89,730.00	164,730.00	209,096.71
本息覆盖倍数	1.27			

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由财政资金进行支付。

六、总体评价结果

经过我们整体测算与评估分析，本项目本息覆盖倍数符合财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，并以项目建成后的运营收益对应的充足、稳定的现金流作为还本付息的资金来源，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措。

七、使用限制

本报告只能用于本评价报告载明的评价目的和用途。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本所及执业注册会计师无关。

(本页无正文，为新乡高新区双自联动创新示范产业园收益与融
资自求平衡专项评价报告签字盖章页)

和信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·郑州

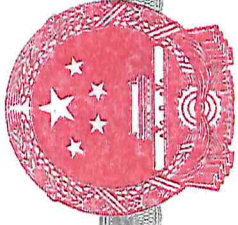
中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年二月二十八日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码
91410100MA3X4YL00H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

负责人 冯宏志

名称 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

成立日期 2015年11月05日

类型 普通合伙企业分支机构

经营范围 河南自贸试验区郑州片区(郑东)
) 商务外环路14号13层1303号

许可项目：注册会计师业务；~~高法鉴定服务~~（依法须经批
准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经
营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询；税务服务；~~财政资金项目~~预算绩效
评价服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；法律咨询
（不含依法须律师事务所执业许可的业务）（除依法须经
批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

各件与原件一致
再次复印无效



登记机关

2024年 12月 1日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所分所 执业证书

名称：和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
 人：冯宏志
 所：河南自贸试验区郑州片区（郑东）
 商务外环路14号13层1303号



本附件仅供收益与融资
 评价报告使用 复印无效

分所执业证书编号：370100014101

批准执业文号：豫财会[2016]14号

批准执业日期：2016年7月26日

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：河南省财政厅

2025年6月30日

中华人民共和国财政部制



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



1100001629949

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 03 日
Date of Issuance

2020年3月30日
年 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



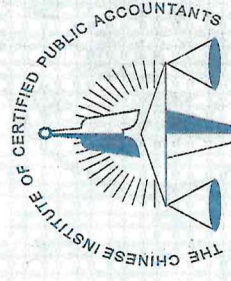
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2021年6月30日
年 月 日



中国注册会计师

姓名 刘方微

Full name

性别 女

Sex

出生日期 1985-11-23

Date of birth

工作单位 和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

Working unit

身份证号码 41032919851123408X

Identity card No.



此件与原件一致
再次复印无效



姓名 张瑞芳
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1980-09-12
 Date of birth
 工作单位 和信会计师事务所(特殊普
 Work unit



本附件仅供收益与融发
 自求平衡专项
 评价报告使用 复印无效



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



张瑞芳 370100010296

证书编号:
 No. of Certificate 370100010296

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs 河南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance 2024 年 01 月 25 日

年 月 日
 /y /m /d